

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie z powództwa Włodzimierza M. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w R. o zapłatę na skutek apelacji pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej od wyroku Sądu Rejonowego

Czy art. 48 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 141 poz. 1176 ze zm.) stanowi lex specialis do art. 358¹ § 3 k.c. i czy w przypadkach, o których mowa w zdaniu drugim ust. 5 art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. w przypadku nieodpłatnego nabycia własności lokalu mieszkalnego przekazanego uprzednio nieodpłatnie przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną przez najemcę na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyłączona jest sądowa waloryzacja kaucji mieszkaniowej, o której mowa w art. 358¹ § 3 k.c.?

UZASADNIENIE

Powód Włodzimierz M. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „C.” w R. kwoty 7747,37 zł z ustawowymi odsetkami od daty prawomocności wyroku oraz zwrotu kosztów procesu. Powód, uzasadniając swoje żądanie wskazał, iż był najemcą lokalu należącego do pozwanej. W 1978 r., zawierając umowę najmu wpłacił kaucję mieszkaniową w kwocie 13 929 zł, która mimo ustania stosunku najmu poprzez wykup mieszkania nie została mu zwrócona. Powód wniósł o sądową waloryzację wpłaconej kaucji, biorąc za podstawę waloryzacji obecne przeciętne miesięczne wynagrodzenie, które wynosiło w I kwartale 2010 r. 3.197,85 zł i porównując je z przeciętnym wynagrodzeniem w gospodarce narodowej w 1978 r. tj. z kwotą 4 887 zł. Żądana przez powoda kwota została obliczona poprzez porównanie wpłaconej kaucji mieszkaniowej do podanego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia i ograniczona do

85 % wartości pełnej waloryzacji. Powód podał, że lokal będący przedmiotem najmu został nabyty przez pozwanego od dotychczasowego wynajmującego, a następnie w dniu 17 marca 2008 r. sprzedany powodowi i jego żonie.

Pozwana domagała się oddalenia powództwa oraz zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana w odpowiedzi na pozew wskazała, że nieodpłatnie nabyła od R. Spółki Węglowej S.A. własność budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, a następnie również nieodpłatnie powód i jego żona nabyli lokal na podstawie art. 48 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Pozwana zarzuciła, że powód nie jest uprawniony do żądania zwrotu kaucji ponad kwotę 3,44 zł, którą to wypłaciła powodowi, gdyż RSW S.A. w roku 1996 przekazała na rzecz pozwanej kaucje mieszkaniowe wraz z odsetkami, w tym kaucję wpłaconą przez, powoda. Wskazała, że art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w niniejszej sprawie nie ma zastosowania albowiem art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych należy traktować jako regulację szczególną, która określa tryb nabycia odrębnej własności przedmiotowego lokalu i wskazuje, że kaucja jest zwracana w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez państwową osobę prawną, gdy spółdzielnia nabyła mieszkanie zakładowe nieodpłatnie i kaucja nie podlega zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego.

Pozwana podniosła także, iż zastosowanie 358¹ § 3 k.c. w niniejszej sprawie nic może mieć miejsca, gdyż jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, z zasadami współżycia społecznego oraz narusza interes strony pozwanej. Powód nabył prawo własności lokalu nieodpłatnie kosztem uszczuplenia majątku spółdzielni.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 lipca 2011r. Sąd Rejonowy w R. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę kwotę 7.747,37 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia prawomocności wyroku oraz kwotę 1.517,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że na podstawie umowy najmu z dnia 6 marca 1978 roku powód stał się najemcą mieszkania służbowego nr [...] w budynku nr [...] przy ulicy K. w R.. Warunkiem zasiedlenia mieszkania było wpłacenie kaucji mieszkaniowej w

wysokości 13 929 zł.

Pozwana nieodpłatnie nabyła od R. Spółki Węglowej S.A. własność budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, a następnie również nieodpłatnie powód i jego żona nabyli lokal na podstawie art. 48 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

W lutym 2009 r. pozwana przekazała powodowi kaucję w wysokości 3,44 zł, lecz kaucja ta została zwrócona pozwanej.

Sąd I instancji, powołując się na regulację art. 358¹ § 3 k.c., stwierdził, że art.48 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wyłącza jego zastosowania. Pozwany nie zakwestionował faktu wpłaty kaucji mieszkaniowej oraz faktu zakończenia stosunku najmu. Zgodnie z art. 358¹ § 3 k.c. jedynym wskazaniem przy dokonywaniu waloryzacji świadczenia jest, aby Sąd kierował się interesem stron oraz zasadami współżycia społecznego. W tej sytuacji bezzasadny jest zarzut pozwanego o skorzystaniu przez powoda z możliwości nabycia lokalu na warunkach preferencyjnych poniżej jego wartości - nieodpłatnie, co miało doprowadzić do sytuacji, że pozwana uszczupliła swój majątek. Preferencyjne warunki nabycia przez powoda lokalu wynikały z przepisów ustawy z dnia 15.12. 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, wobec czego nie można mówić o swobodnym kształtowaniu treści stosunku prawnego przez jego strony. Tym samym nie można pozbawić najemcy możliwości zwaloryzowania kaucji zgodnie z powołanym wyżej przepisem, Zastosowanie tego przepisu mimo wprowadzenia art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ma być wyrazem zasady pewności i zaufania do prawa. Powód uiszczający kaucję musi mieć możliwość zwaloryzowania jej wysokości ze względu na zmianę siły nabywczej pieniądza. Zdaniem Sądu Rejonowego waloryzacja wpłaconej kaucji mieszkaniowej powinna zostać przeprowadzona w oparciu o przeciętne miesięczne wynagrodzenie w wysokości wskazanej w pozwie. Mając na uwadze, iż powód domagał się jedynie 85 % całości waloryzowanej kaucji, Sąd I instancji zasądził na rzecz powoda zwaloryzowaną kaucję mieszkaniową zgodnie z żądaniem z ustawowymi odsetkami od dnia prawomocności wyroku.

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 98 kodeksu postępowania cywilnego, obciążając kosztami procesu stronę pozwaną w całości.

Pozwana w apelacji zaskarżyła wyrok w całości, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 48 ust. 5 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu przez Sąd pierwszej

instancji, że przepis ten nie wyklucza zastosowania art. 358¹ par 3 k.c., naruszenie art. 358¹ par 3 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż zasadnym jest zwaloryzowanie kaucji wpłaconej przez powoda w sytuacji, gdy zasady zwrotu kaucji określa art. 48 ust 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a nadto, zarzuciła że interes strony pozwanej i zasady współżycia społecznego sprzeciwiają się waloryzacji. Pozwana zarzuciła także naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 par 1 k.p.c. mające wpływ na wynik sprawy poprzez przekroczenie przez Sąd zasady swobodnej oceny dowodów polegający na przyjęciu, iż waloryzacja kaucji jest zasadna, podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje, iż kaucja została wypłacona powodowi w prawidłowej wysokości, a nadto interes strony pozwanej i zasady współżycia społecznego stały na przeszkodzie waloryzacji kaucji. Skarżąca wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych tytułem postępowania przed Sądem pierwszej i drugiej instancji, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu apelacji pozwana podniosła m.in. iż nie zgadza się ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji albowiem art. 48 ust. 5 zdanie drugie ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, iż (...) zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną. Regulacja ta określa w sposób kazuistyczny tryb nabycia przez najemcę spółdzielczego lokalu mieszkalnego odrębnej własności lokalu oraz sposób rozliczenia kaucji. Niezasadnym jest przyjęcie przez Sąd, że przepis ten nie wyłącza stosowania artykułu 358¹ § 3 k.c. Skoro ustawodawca ustanowił zapis zdania drugiego ustępu 5 art. 48, to jego zamiarem było takie ujęcie „rozliczenia” kaucji mieszkaniowej, aby nie podlegała ona waloryzacji. Pozwana zwróciła uwagę na zdanie pierwsze ust. 5 gdzie ustawodawca wskazał, iż tylko w przypadku zaliczenia kaucji na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się ją proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. Według skarżącej przepis ten należy zastosować wprost, zgodnie z jego językowym brzmieniem. Skarżąca podnosi, iż brzmienie przepisu art. 48 ust. 5 wyłącza możliwość waloryzacji kaucji w innych przypadkach niż zaliczenia jej na poczet wkładu budowlanego. Konstrukcja nieodpłatnego nabycia przez najemcę lokalu spółdzielczego prawa odrębnej własności lokalu zakładała bowiem, iż kaucja będzie zaliczona bądź na poczet wkładu bądź też zwrócona nowemu właścicielowi w wysokości w jakiej spółdzielnia ją uprzednio uzyskała. Przepis ten jako szczególnie zdaniem skarżącej wyłącza możliwość dokonania waloryzacji kaucji.

Pozwana zarzuciła również, że Sąd pierwszej instancji, dokonując waloryzacji nie

uwzględnił okoliczności faktycznych będących przedmiotem sprawy, tj. w szczególności faktu, że rozliczenie kaucji wiąże się ściśle ze sposobem nabycia przez spółdzielnię własności budynków od przedsiębiorstwa państwowego oraz że powód nabył prawo majątkowe o wartości przekraczającej kilkadziesiąt tysięcy złotych bez świadczenia wzajemnego wobec pozwanej, to jest nie uiścił zapłaty. Przy takim sposobie nabycia własności przez najemcę pozwana została pozbawiona swobody decyzji o zbyciu własności, a co bardziej istotne ograniczono możliwość jej oddziaływania na ustalenie wysokości świadczenia pieniężnego w zamian za utraconą własność. Powód nabył własność lokalu nieodpłatnie kosztem uszczuplenia majątku spółdzielni, przez który należy rozumieć majątek wszystkich członków spółdzielni - budynek znajdujący się w R. przy ul. K. [...] znajdował się w złym stanie technicznym, pozwana zmuszona była dokonać szeregu remontów i inwestycji. Nakłady poniesione na powyższa nieruchomość wyniosły około 640 000zł. Nakłady poniesione przez spółdzielnię na nieruchomość znacznie zwiększyły jej wartość, a tym samym wartość mieszkania powoda.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Przy rozpoznawaniu apelacji wyłoniło się zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, co spowodowało, że Sąd odwoławczy wystąpił do Sądu Najwyższego z zapytaniem prawnym, którego uprzednie rozstrzygnięcie będzie miało istotne znaczenie dla merytorycznego rozpoznania sprawy. Zagadnienie prawne przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia dotyczy kwestii czy art. 48 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi *lex specialis* do art. 358¹ § 3 k.c. i czy w przypadkach, o których mowa w zdaniu drugim ust. 5 art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. w przypadku nieodpłatnego nabycia własności lokalu mieszkalnego przekazanego uprzednio nieodpłatnie przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną przez najemcę na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyłączona jest sądowa waloryzacja kaucji mieszkaniowej, o której mowa w art. 358¹ § 3 k.c.

Z literalnego bowiem brzmienia przepisu art. 48 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika, że waloryzacja kaucji mieszkaniowej została przewidziana wyłącznie w przypadkach, gdy kaucja zostaje zaliczona na poczet wkładu budowlanego i wówczas jest ona waloryzowana proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków

przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną. Wydaje się, że ta szczególna regulacja wynika również z faktu, iż najemca w trybie określonym w art. 48 ust. 1 pkt. 1 tj. gdy spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, uzyskuje własność uprzednio najmowanego lokalu także nieodpłatnie, jedynie po uprzedniej spłacie ewentualnego zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu, a zatem zwrot zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej stanowiłby dla byłego najemcy źródło dodatkowego wzbogacenia kosztem spółdzielni mieszkaniowej i jej członków. Jednocześnie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wyłączają wprost stosowania regulacji art. 358¹ § 3 k.c., co nasuwa poważne wątpliwości interpretacyjne.

Biorąc pod uwagę wyżej przedstawione argumenty przemawiające za rozstrzygnięciem zagadnienia prawnego Sąd Okręgowy na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. postanowił jak w sentencji.

/tp/